UCHWAŁA NR III/20/18
RADY MIASTA GDYNI
z dnia 5 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic A. Abrahama, J. Kilińskiego i R. Traugutta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic A. Abrahama, J. Kilińskiego i R. Traugutta nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, uchwalonego uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. i uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic A. Abrahama, J. Kilińskiego i R. Traugutta, oznaczony numerem ewidencyjnym 1112, obejmujący obszar o powierzchni 1,68 ha, którego granice przebiegają:
- od północy – wzdłuż ul. J. Kilińskiego,
- od wschodu – wzdłuż ul. Świętojańskiej,
- od południa – wzdłuż ul. R. Traugutta,
- od zachodu – wzdłuż ul. Władysława IV,

zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 05 oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:
1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
   a) **MW3 – Zabudowa wielorodzinna**
   W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;
2) Tereny zabudowy usługowej:
   a) **U – Zabudowa usługowa**
   Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu;
3) Tereny zieleni:
   a) **ZP – Zieleń urządzona**;
4) Tereny komunikacji:
   a) **KD-D j/p – Drogi publiczne dojazdowe** (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu);
   b) **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe**.

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, poz.1349, poz. 1432.

3. Funkcja wyłączona jest to sposób użytkowania niepożądany na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczony.

4. Funkcja adaptowana jest to istniejący sposób użytkowania, niemieszczący się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem, umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego sposobu użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

5. Zakres sposobów użytkowania dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi jest ograniczony lub uzupełniony zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane) zawartymi w karcie danego terenu w § 14.

6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 14.

7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem stanowią linie podziału nieruchomości. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w całości w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
1) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania do zabudowy historycznej w otoczeniu;
2) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
3) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej;
4) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wnętrz placów i ulic, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska, przyrody i krajobrazu chronione na podstawie odrębnych przepisów.

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące przepisy i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
1) część obszaru objętego planem położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. oraz uznanego za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z 23 lutego 2015 r.;
2) ustala się następujące zasady ochrony historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków:
   a) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu zabytkowego (dotyczy nowych obiektów lub rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących);

b) nową zabudowę należy dostosować skalą do istniejącej zabudowy sąsiedniej, wymagane jest nawiązanie wysokością budynków projektowanych w zwartych pierzejach zabudowy, do poziomu gzymsu, attyki budynków istniejących; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy;

c) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);

3) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na następujące grupy obiektów wg poniższych zasad:

a) **grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych** obejmująca:

- budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczne:
  i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 82,
  ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 84,
  iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 98;

b) **grupa B – obiekty o walorach kulturowych** obejmująca:

- budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, nie wyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
  i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. A. Abrahama 71,
  ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. A. Abrahama 83,
  iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 86,
  iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 88,
  v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 90,
  vi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 96,
  vii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 100;

c) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;

d) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;

e) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu oraz zabytkowe elementy zagospodarowania otoczenia zewnętrznego budynku, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;

f) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (wymagania dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych,

niezależnie od ich form własności, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):

1) ogólnodostępne, miejskie przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie obejmują:
   a) zieleń urządzoną (03 ZP);
   b) drogę dojazdową – ul. A. Abrahama (04 KD-D 1/2);
   c) publiczny ciąg pieszy, plac publiczny (05 KD-X);
   d) ciągi piesze na terenach należących do miasta;
2) na obszarze objętym planem ustala się uzupełniający układ przestrzeni ogólnodostępnych obejmujący pozostałe ciągi piesze;
3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
   a) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w zagospodarowaniu terenu i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
   b) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów określonych w kartach terenów; wymagane jest zachowanie szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m oraz zachowanie wymagań określonych w pkt 3 lit. a;
   c) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;
   d) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów. Wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m, dla:
      - pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
      - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną,
      - w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
   e) dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic lub placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu spełniające warunki wymienione w pkt 3 lit. d;
   f) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
   g) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją, w tym:

- stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach i osób starszych m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, miejsca odpoczynku dla osób starszych, odpowiednio zlokalizowane stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnością,
- stosując rozwiązania wspomagające orientację i bezpieczeństwo poruszania się osób z niepełnosprawnością sensoryczną, w tym osób z niepełnosprawnością wzroku np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury i kontrastu barwnego dla orientacji przestrzennej i poprawy bezpieczeństwa poruszania się, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.,
- w celu ujednolicenia rozwiązań stosowanych w zagospodarowaniu terenów gminnych należy uwzględniać standardy dostępności przyjęte dla miasta Gdyni.

2. W sąsiedztwie skrzyżowań z drogami publicznymi, na których nie zastosowano narożnych ścięć linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m, zagospodarowanie na działkach narożnych nie powinno ograniczać widoczności dla użytkowników ruchu w obrębie trójkątów widoczności 5 m x 5 m.

3. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 14.

§ 7

1. Parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy:

1) w obrębie terenu 02 U/MW3 zagospodarowanie działek budowlanych i/lub wnętrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojść, dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów; na terenach nowoprojektowanej zabudowy wielorodzinnej, a także w przypadku nadbudowy lub rozbudowy, należy zaprojektować urządzone tereny rekreacyjne z zielenią wypoczynkową w ilości min. 2 m^2/10 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań; dopuszcza się realizację części programu rekreacyjnego dla mieszkańców w postaci pomieszczeń w budynku;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
   a) parterowych budynków usługowych i technicznych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1 w obrębie terenu 02 U/MW3;
   b) realizacji przekrycia wnętrz kwartału zabudowy, o którym mowa w pkt 3 w obrębie terenu 02 U/MW3;
   c) realizacji konstrukcji dobudowanych (do istniejących budynków) dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
3) program parkingowy w obrębie kwartałów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych; dopuszcza się przekrycie całości lub części wnętrz kwartałów zabudowy na poziomie stropu nad parterem oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie terenów wypoczynku, w tym miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację – program parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;
4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz kwartałów zabudowy poprzez istniejące / projektowane wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się inną organizację wjazdów i ruchu wewnątrz kwartałów zabudowy pod warunkiem zapewnienia niezbędnych dojść i dojazdów, w tym dojazdów przeciwpożarowych i dojazdów dla służb techniczno-eksploatacyjnych;
5) dopuszcza się wspólne bilansowanie parametrów lub wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obrębie terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym; warunkiem wspólnego bilansowania urządzonych terenów rekreacyjnych z zielenią

wypoczynkową, jest udostępnienie całego terenu wynikającego ze wskaźnika dla wszystkich mieszkańców, dla których był on obliczany.

3. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu terenów zabudowy śródmiejskiej – w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Władysława IV, Świętojańskiej i R. Traugutta (ulice poza obszarem objętym planem), występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. W razie lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy od strony ww. ulicy należy zastosować odpowiednie rozwiązania przestrzenne lub zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. ekranowanie zabudową lub pomieszczeniami niewymagającymi ochrony, zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej i systemów wentylacyjnych itp.);
2) obszar objęty planem zawiera się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska wojskowego Oksywie (przeważająca część lotniska położona jest na terenie gminy Kosakowo). Dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomiania lotniska cywilnego. Na obszarze objętym planem, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy Prawo lotnicze oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska:
   a) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych, wyznaczonej na podstawie ww. rozporządzenia; powierzchnia ograniczająca została przedstawiona na rysunku planu za pomocą poziomic – linii łączących punkty na płaszczyznach ograniczających, położone na takiej samej wysokości nad poziomem morza. Wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;
3) na obszarze objętym planem występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 14.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 14 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi: ul. Władysława IV, ul. Świętojańską, ul. J. Kilińskiego i ul. R. Traugutta (ulice poza obszarem objętym planem);
2) na obszarze objętym planem ustala się realizację następujących elementów układu komunikacyjnego:
   a) przebudowa drogi dojazdowej 04 KD-D 1/2 – ul. A. Abrahama;
   b) przebudowa ciągów pieszych na terenach należących do miasta;
3) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów:

a) dla nowoprojektowanej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c:
- 1-1,4 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
- 1-3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług,
- 1-2 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur;

b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d:
- min. 0,7 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
- dla usług – nie ustala się,
- w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 3 lit. a;

c) dla nowoprojektowanej zabudowy na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:
- 1-1,4 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
- 0-3 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług,
- 0-2 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej biur;

d) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, objętej ochroną konserwatorską lub położonej na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:
- min. 0,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby stanowisk postojowych w przypadku, gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
- dla usług – nie ustala się;

e) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

f) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych na drogach wewnętrznych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej, w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
- 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

g) w ramach stanowisk postojowych lokalizowanych poza drogami należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 3 do 15,
- 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

4) wskaźniki parkingowe do obliczenia wymaganej liczby stanowisk postojowych dla rowerów:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
- należy zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min. 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie oraz ogólnodostępne stanowiska postojowe czasowe – min. 0,3 stanowiska na 1 mieszkanie;

b) obiekty usługowe i biura:
- min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na 1 punkt usługowy,
- min. 1 stanowisko postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej biur;

c) przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

5) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych kwartałów bądź ich części;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 14.

2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do kanalizacji sanitarnej;
3) odprowadzanie wód opadowych:
   a) z terenów dróg publicznych – do kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
   b) z pozostałych terenów – zagospodarować w granicach własnych działek, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ;
4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
5) zaopatrzenie w ciepło:
   a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub ze źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
   b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła, w przypadku:
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi mniej niż 50 kW,
      - obiektów, w których przewidywana szczytowa moc cieplna wynosi 50 kW lub więcej, jeżeli audyt efektywności energetycznej uzasadni, że wprowadzenie danego źródła ciepła będzie bardziej efektywne energetycznie od przyłączenia do m.s.c., indywidualnej instalacji odnawialnego źródła ciepła lub źródła ciepła użytkowego w kogeneracji;
6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej;
7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; w przypadku lokalizacji stacji bazowych zaleca się ich usytuowanie na najwyższych budynkach; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego; przy ocenie, czy stacja bazowa zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przez miejsca dostępne dla ludności należy także rozumieć przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – segregowanie i wywóz do miejsc przetwarzania; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
9) inne zasady:
   a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z istniejącą lub przewidzianą w planie zabudową i zagospodarowaniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c;
   b) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych, pieszo-rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, wzdłuż linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia; w przypadku, gdy planowane sieci infrastruktury nie mieszczą się w liniach rozgraniczających wymienionych ciągów komunikacyjnych, należy je prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających, w jak najbliższym sąsiedztwie tych ciągów;
   c) wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, stacje pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych;
   d) określone w kartach terenów intensywności wykorzystania terenu, wysokości zabudowy, rodzaj dachu, linie zabudowy oraz warunki podziału i parametry działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

2. Zawarte w kartach terenów wymagania parkingowe oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy – dotyczą także tymczasowych obiektów budowlanych (zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów).

§ 12

Ustala się 30% stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem terenów będących w zasobie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dla których ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 13

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ***„obowiązującej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
   a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na płaszczyznę wyznaczoną przez linię zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji;
   d) dopuszcza się odstąpienie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji, a także w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
2) ***„nieprzekraczalnej linii zabudowy”*** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
   b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 0,35 m, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz daszków nad wejściem wysuniętych nie więcej niż 2 m;
   c) nie dotyczy balkonów i wykuszy wysuniętych przed linię zabudowy nie więcej niż 1 m pod warunkiem, że łączna powierzchnia wysuniętych elementów, rozumiana jako powierzchnia ich rzutu prostokątnego na pionową płaszczyznę wyznaczoną w linii zabudowy, nie przekroczy 10% powierzchni elewacji;
   d) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w sytuacjach określonych w karcie terenu;
3) ***„zabudowie pierzejowej”*** – należy przez to rozumieć zabudowę ciągłą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
4) ***„powierzchni zabudowy”*** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
5) ***„powierzchni biologicznie czynnej”*** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
6) ***„wymaganiach parkingowych”*** – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę stanowisk postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób; dopuszcza się zmniejszenie wymaganej liczby stanowisk postojowych o wielkość odpowiadającą liczbie stanowisk postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub placów publicznych, w sąsiedztwie terenu inwestycji, jeżeli zostaną wybudowane wyprzedzająco lub równolegle z inwestycją, na podstawie umowy pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;

7) ***„dachu płaskim”*** – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.

§ 14

1. **KARTA TERENU O NUMERZE 01**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1112

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA**;
   b) usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu;
   c) funkcje wyłączone:
      - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
      - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
   d) funkcje adaptowane – istniejąca funkcja mieszkaniowa w parterach budynków realizowanych od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu.
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
   b) wzdłuż ul. Władysława IV występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;
   c) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) intensywność zabudowy – do 6,0, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 5,0;
   b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 21 m, przy czym elementy, które zgodnie z § 6 w/w rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1 m,
      - liczba kondygnacji: do 6 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
      - wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2;
   c) rodzaj dachu – płaski;
   d) linie zabudowy:
      - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 2,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
      - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ul. Władysława IV,
      - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 01 U/MW3 z zabudową na terenie 02 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad terenem 05 KD-X – przy zachowaniu światła przejścia min. 3,5 m nad poziomem chodnika;
   e) powierzchnia zabudowy – w obrębie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   f) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
i) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ul. Władysława IV, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. b;
j) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych i pochylni w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach z przekroczeniem o 1 m linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Władysława IV, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3 lit. d;
k) dopuszcza się lokalizację miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów z budynków przy ul. A. Abrahama 74 – 78 na terenie 03 ZP;
l) dopuszcza się lokalizację miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów z budynków przy ul. A. Abrahama 80 – 86 na terenie 02 U/MW3 – na działce nr 2309 lub w budynku na działce nr 2325;
m) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd: od drogi 04 KD-D 1/2 – ul. A. Abrahama;
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

2. **KARTA TERENU O NUMERZE 02**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1112

1) POWIERZCHNIA – 1,07 ha.

2) PRZEZNACZENIE TERENU
a) **U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA / ZABUDOWA WIELORODZINNA;**
b) usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu;
c) funkcje wyłączone:
- nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
- w parterach budynków od strony ul. Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
- wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;

d) funkcje adaptowane – istniejąca funkcja mieszkaniowa w parterach budynków od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
b) wzdłuż ulic: Władysława IV, Świętojańskiej i R. Traugutta występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1;

c) na terenie ustala się strefy wyłączone z zabudowy oznaczone na rysunku planu – do zagospodarowania w formie zieleni; dopuszcza zagospodarowanie rekreacyjne, niezbędne sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9; istniejące garaże indywidualne na działkach 2305 i 2307 przewidziane do likwidacji; dopuszcza się realizację dróg komunikacji wewnątrz kwartałów wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;

d) na działce nr 2309 (częściowo pod ul. A. Abrahama – 04 KD-D 1/2) dopuszcza się rozbudowę istniejącego parkingu podziemnego w budynku biurowo-usługowym przy ul. Władysława IV 43, przy czym powierzchnia całkowita rozbudowy nie powinna przekraczać 350 m²;

e) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;

f) w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania w obrębie zabudowy istniejących drzew, zapewniając im wystarczającą ilość miejsca zabezpieczonego przed prowadzeniem prac budowlanych, wolnego od utwardzonej nawierzchni i innych obiektów budowlanych.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;

b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 3:

- grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
  i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 82,
  ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 84,
  iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 98,
- grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
  i) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 86,
  ii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 88,
  iii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 90,
  iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 96,
  v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 100,
  vi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. A. Abrahama 71,
  vii) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. A. Abrahama 83.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) intensywność zabudowy – do 6,5, w tym dla kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle – do 5,0, przy czym do obliczeń nie uwzględnia się oznaczonej na rysunku planu strefy wyłączonej z zabudowy – przeznaczonej do zagospodarowania w formie zieleni;

b) wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- wysokość budynków w rozumieniu § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: do 21 m, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu: do 12 m, dopuszcza się tolerancję + 1 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich, przy czym elementy, które zgodnie z § 6 w/w rozporządzenia nie są wliczane do wysokości budynku, takie jak pomieszczenia techniczne lub konstrukcje przekrycia budynku nad pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi, nie mogą przekraczać podanej powyżej wysokości o więcej niż 1 m,
- liczba kondygnacji: do 6 kondygnacji, które nie są zagłębione ze wszystkich stron budynku poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie wysokości w świetle,
- w pierzei ulic: J. Kilińskiego, Świętojańskiej i R. Traugutta – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18 m, dopuszcza się tolerancję +/– 1 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy, oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/– 1 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
- wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – dowolna, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 2;

c) rodzaj dachu – płaski;
d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Świętojańskiej, R. Traugutta i Władysława IV; dopuszcza się zabudowę pierzejową wzdłuż ul. A. Abrahama oraz wzdłuż publicznego ciągu pieszego i placu publicznego 05 KD-X,
- w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 01 U/MW3 z zabudową na terenie 02 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad terenem 05 KD-X – przy zachowaniu światła przejścia min. 3,5 m nad poziomem chodnika;

e) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek, wzdłuż linii rozgraniczających pomiędzy terenami 02 U/MW3 i 03 ZP;
f) powierzchnia zabudowy – do 0,6 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 3;
g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki, dla działek narożnych – nie ustala się;
h) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od ul. Świętojańskiej w kierunku ul. A. Abrahama, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
i) zachować istniejące wjazdy do kwartałów oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów od ulic: J. Kilińskiego, A. Abrahama i R. Traugutta, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
j) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Dopuszczenie powyższe nie dotyczy zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodną z zapisami planu można uznać jedynie zabudowę spełniającą określone w planie wskaźniki i parametry;
k) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
l) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
m) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ul. R. Traugutta oraz terenu 05 KD-X, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. c;
n) dopuszcza się lokalizację miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów z budynków przy ul. A. Abrahama 80 – 86 oraz ul. Świętojańskiej 92 – 94 na terenie 02 U/MW3 – na działce nr 2309 lub w budynku na działce nr 2325;
o) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH
a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
a) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2;
b) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
a) dojazd: od drogi 04 KD-D 1/2 – ul. A. Abrahama oraz od ul. J. Kilińskiego i ul. R. Traugutta (ulice poza obszarem objętym planem);
b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 3 i 4;
c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

3. **KARTA TERENU O NUMERZE 03**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1112

1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA.**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) zakaz zabudowy za wyjątkiem zagospodarowania rekreacyjnego, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 10 ust. 2 pkt 9;
   b) dopuszcza się lokalizację miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów z budynków przy ul. A. Abrahama 74 – 78 na terenie 03 ZP;
   c) przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.
6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH – nie ustala się.
7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
   a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2.
8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
   a) dojazd: od drogi 04 KD-D 1/2 – ul. A. Abrahama;
   b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
9) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4. **KARTA TERENU O NUMERZE 04**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1112

1) POWIERZCHNIA – 0,19 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **KD-D 1/2 – DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA – ul. A. Abrahama.**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
   a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
   a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) teren znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2;
   b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.

5. **KARTA TERENU O NUMERZE 05**
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1112

1) POWIERZCHNIA – 0,05 ha.
2) PRZEZNACZENIE TERENU
   a) **KD-X – PUBLICZNY CIĄG PIESZY, PLAC PUBLICZNY.**
3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków oraz uznanego za Pomnik Historii – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
   a) częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami oraz zgodnie z rysunkiem planu.
6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.
7) INNE ZAPISY
   a) dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 01 U/MW3 z zabudową na terenie 02 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad terenem 05 KD-X – przy zachowaniu światła przejścia min. 3,5 m nad poziomem chodnika;
   b) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających terenu 05 KD-X, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. c;
   c) część terenu znajduje się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo lotniska wojskowego Oksywie – obowiązują przepisy przywołane w § 8 ust. 1 pkt 2;
   d) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
   e) na terenie występuje infrastruktura telekomunikacyjna Ministerstwa Obrony Narodowej.

§ 15

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Śródmieście w Gdyni, rejon ulic A. Abrahama, J. Kilińskiego i R. Traugutta w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
4) obowiązujące linie zabudowy / obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy / nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
7) obszary lokalizacji zabudowy niskiej (wysokości zabudowy zostały określone w kartach terenów);
8) ciągi usługowe w parterach;
9) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A, obiekty o wysokich walorach kulturowych;
10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B, obiekty o walorach kulturowych;
11) strefy wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni;
12) ogólnodostępne ciągi piesze poza drogami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
13) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów – istniejące do zachowania / projektowane (wskazane orientacyjnie).

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 17

1. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni,

rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej uchwalonego uchwałą nr VI/92/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 23 marca 2011 r.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Gdyni

Joanna Zielińska